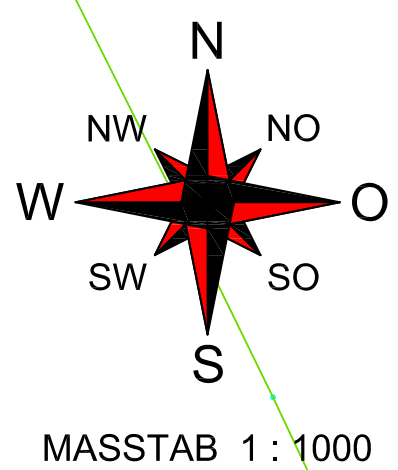
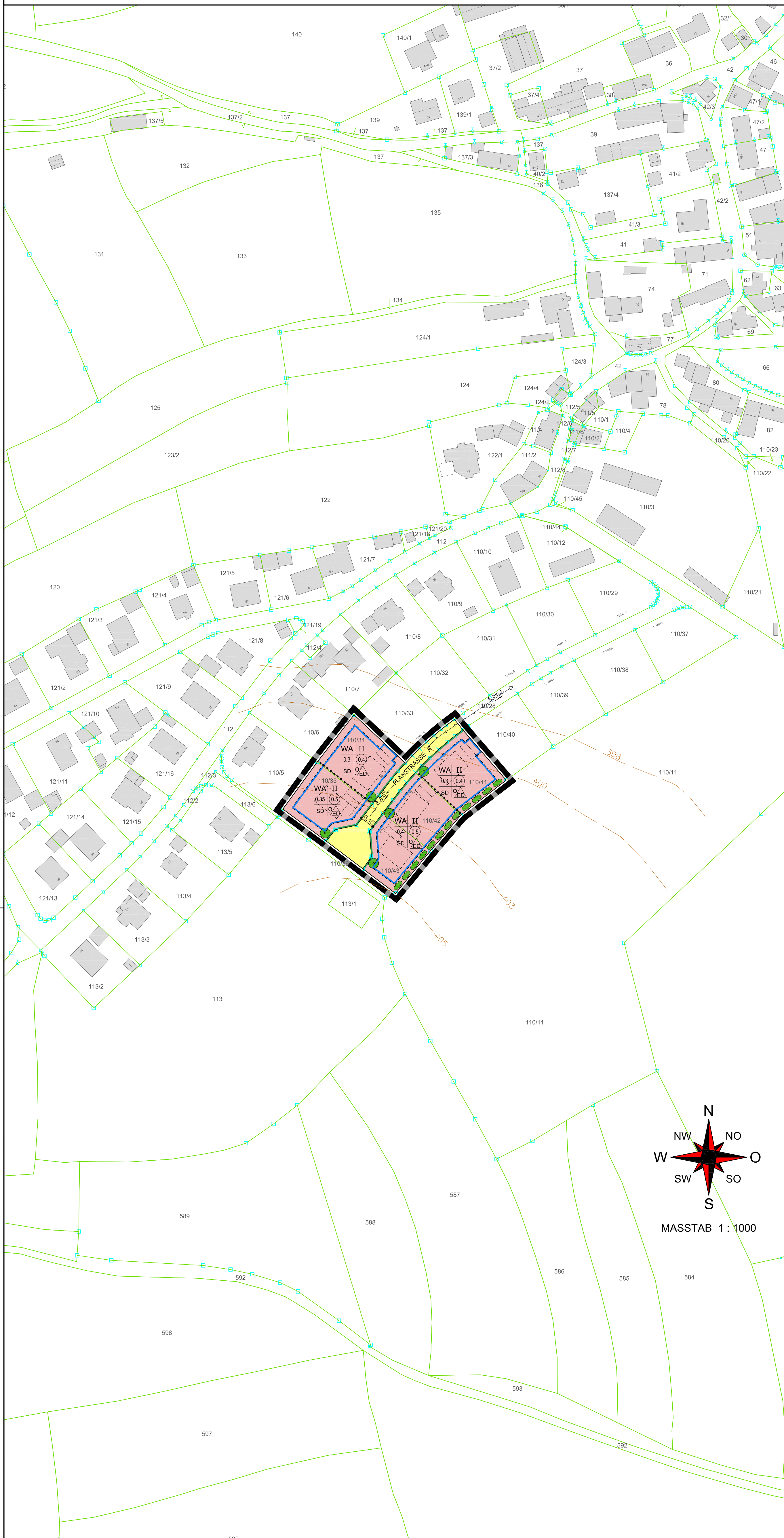
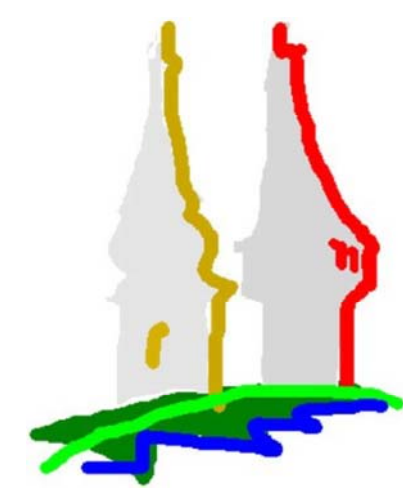




# 1. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG UND -ERWEITERUNG "WEIHER - HU 1" STADT HOLLFELD LANDKREIS BAYREUTH



**Textteil zur 1. Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung "Weiher Hu 1", Stadt Hollfeld, Landkreis Bayreuth. Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Hollfeld vom 28.02.2023.**

Präambel:

Die Stadt Hollfeld erlässt auf Grund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-11), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 28.02.2023 als Satzung.

## A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
  - Allgemeines Wohngebiet WA** (§ 4 BauNVO) Gemäß § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO auszuweisenden Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bauzone neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

- Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Bauzone gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse

- Maximal I Vollgeschosse** zulässig: II
  - ED + DG: Erdgeschoss mit ausgebaumtem Dachgeschoss möglich. Dachgeschoss kann als Vollgeschoss ausgebildet werden.
  - EG + OG: Dachkonstruktion ist Deckenkonstruktion des Obergeschosses, kein Dachgeschoss als Vollgeschoss mehr möglich.

## II

- Z. B. 0,4**

- Z. B. 0,5**

- Grundflächenzahl GRZ** (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) Gemäß Planansatz

- Geschossflächenzahl GFZ** (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) Gemäß Planansatz

- Höhenfestsetzung** (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- Traufseitige Wandhöhe** Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt straßenseitig 5,25m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachstuhl.

- Firsthöhe** Die maximale Firsthöhe beträgt 6,75 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes. Überschreitungen durch untergeordnete oder betrieblich notwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Staukästen, Aufzüge, Antennen, Lichtpoller, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

- Nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig. Zulässig sind dabei:
  - Einzelhäuser: mit max. 2 Wohneinheit + 1 Einliegerwohnung oder
  - Doppelhäuser: mit max. 1 Wohneinheit + 1 Einliegerwohnung je Doppelhäuselhälfte

- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie

- Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - Abwasserleitung bestehend
  - Abwasserleitung geplant

- Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen** werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Gründnerische Festsetzungen und Begrünungsbindungen innerhalb der Baulinien. Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Baum-/Strauchpflanzungen sowie Grün-/Beetzflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste). Nadelgehölze 1. und 2. Wachsrangung (>10 m Höhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzen ist unzulässig. Die Anlage von Stängeln ist nicht zulässig.

- Pflanzbete innerhalb der Baulinien** Zur Ortsrandgestaltung sind im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Hecken mind. 2-reihige freiwachsende Strauchgruppen aus mind. 6 Gehölzen (Mindestpflanzanzahl Straucher 2 mal verpflanzt (Zv), Höhe 80/100 cm) je Gruppe zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfällen durch Neupflanzungen festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Abweichungen von der planzeichnerisch dargestellten Anordnung der Strauchgruppen sind unter Einhaltung des Begrünungskonzeptes (Ortsrandgestaltung) zulässig. Für die Pflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste).

- Pflanzbete für Einzelbäume** Zur allg. Eingrünung des Baugebietes ist pro Baugrundstück ein hochstämmiger, großkroniger Laub- bzw. Obstbaum (Mindestpflanzanzahl Hochstamm: 2 mal verpflanzt (Zv), Stammumfang (StU) 10-12 cm, mit Ballen, Artauswahl siehe Artenliste) zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind lagemäßig nicht bindend. Die Pflanzstandorte sind jedoch zur Eingrünung des Baukörpers zum öffentlichen Straßenraum zu orientieren.

- Artenliste standortheimischer Gehölze** (Grünanlagen heimischer Sorten sind zulässig) \*bedingt klimgehörige Gehölze aufgrund von Dornen bzw. leicht giftigen Fruchtstücken

- Bäume**
  - Feld-Ahorn (Acer campestre)
  - Spitzahorn (Acer platanoides)
  - Weiß-Birke (Betula pendula)
  - Hartriebe (Carpinus betulus)
  - Winterlinde (Tilia cordata)
  - Vogelkirsche (Prunus avium)
  - Salweide (Salix caprea)
  - Obstgehölze in Sorten

- Artenliste standortheimischer Gehölze**
  - Straucher
  - Hainbuche (Corylus avellana)
  - Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
  - Kornelkirsche (Cornus mas)
  - Kornelrose (Cornus mas)
  - Sal-Weide (Salix caprea)
  - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)\*
  - Hundrose (Rosa canina)
  - Schlehe (Prunus spinosa)
  - Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)\*
  - Hartweige (Cornus sanguinea)\*
  - Liguster (Ligustrum vulgare)\*
  - Weißdorn (Crataegus monogyna)\*
  - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)\*
  - Felsenrose (Ameiobanion ovalis)\*

- Minimierung der Versiegelung** Wegflächen und nicht überdeckte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotter-rasen, Rasenpflaster, Drain-Pflaster etc.).

- Artenchutzmaßnahmen** Zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, sind für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Straßen, Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen nur insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden. Lichtemissionen des Lichtfeldes sind Bspw. durch Gehäuse mit Röhrencharakteristik und bodenrichtige Beleuchtung zu vermeiden.

# VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
    - Garagen Garagen müssen innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen errichtet werden. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen.
    - Carports und Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden. Carports müssen dabei der BayBO entsprechen.
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- Wohngebäude
- Gebäudeform Es wird ein rechteckiger Grundriss vorgeschrieben. Winkelbauten und Zwerchgiebel sind zulässig. Nicht zugelassen sind turmartige Anbauten.
- Dachform Es sind nur Satteldächer zulässig.
- Dachneigung Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Gebäudehöhen eingehalten werden.
- Dachüberstand Dachüberstand: an Trauf: max. 0,50 m am Ortsgang: max. 0,30 m
- Dachneigung Es sind alle Dachneigungen zulässig, Ziegel oder Betondachsteine in roten, braunen oder anthrazitgrauen Farbtonen werden bevorzugt. Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dachneigungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Bei fach geneigten Dächern sollte eine Dachbegrünung vorgenommen werden. Die kombinierte Nutzung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig. Eine Dachbegrünung unterhalb von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen ist nicht zwingend erforderlich.
- Dachaufbauten Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen werden als Dachaufbauten für den Eigenverbrauch verbindlich vorgeschrieben. Hierbei sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen solarereignisgerechte Anlagen (zur Erzeugung von Warmwasser und/oder Strom) zu errichten und in Betrieb zu nehmen. Geeignet sind Dachflächen, die nach Süden, Süd-Westen oder Westen ausgerichtet sind, soweit darauf die Installation solcher Anlagen technisch möglich ist. Windkraftanlagen sind nicht zulässig. Gärten sind in ihrer Gesamtbreite bis zu 2/3 der Firstlänge je Dachfläche als eine oder mehrere Gärten zulässig. Abstand von der Außenwand: mind. 1,00 m.
- Fassadengestaltung Es sind keine landschaftsbeeinträchtigenden Farben zulässig. Es wird angeregt, Fassaden zu begrünen.
- Kniestock Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.
- Stellung der baulichen Anlagen Die Hauptfreschrichtung ist frei wählbar.
- Höhelage Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) dürfen maximal 0,50 m über Oberkante der Erschließungsstraße am höchsten Punkt der straßenseitigen Grundstücksgrenze liegen.

- Garagen, Carports und Stellplätze

- Garagen und Carports Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude in Dachneigung und Dachneigung anzulegen oder mit begrünem Flachdach auszubilden. Im Kniestock bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden ist unzulässig, ist die Garage an das Wohnhaus angebaut, ist die Höhe des Kniestocks anzulegen, eine Grenzbebauung ist dann nicht zulässig.

- Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Abstand von mind. 6,00 m, bei Carports ist ein Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten.

- Stellplätze Fassaden mind. 2 Stp/Wohneinheit, bei Einliegerwohnung mind. 1 Stp/Wohneinheit erforderlich. Die Nutzung der Fläche vor der Garage (Stauraum) als Stellplatz ist nicht zulässig (amtlicher Leitsatz zu "Gefangenen Stellplätzen").

- Geländeanpassung Das bestehende Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Beeinträchtigt das Gelände die Nutzung der Fläche vor der Garage (Stauraum) als Stellplatz ist die Garage an das Wohnhaus angebaut, ist die Höhe des Kniestocks anzulegen, eine Grenzbebauung ist dann nicht zulässig.

- Niederschlagswasser Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³ verbindlich vorgeschrieben.

- Ausnahmen (§ 31 BauGB) Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gesalbete Bauwerkteile) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

- Barrierefreie Gestaltung Unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen wird eine barrierefreie Gestaltung der Wohngebäude empfohlen.

- Grenzabstände bei Bepflanzungen Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,5 m Abstand von der Grenze

- Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und teilwurzelnlose Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Versorgungsleitungen\*, herausgegeben von der Fachungsanstalt für Straßenbau und Verkehrsweesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

- Rückstaussicherung Kellerentwässerung Die Kellerentwässerung sowie alle unter der Rückstauebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einflüsse etc.) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es sind empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerentwässerung zu beachten (wasserdicke Ausführung).

- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Ausstritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsfähig.

- Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), das Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 1 für die stoffliche Emissionsbeurteilung (Nachweis der Mindestanforderungen) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Verpackung von Niederschlagswasser) zu beachten. Dem jeweiligen Bauherren wird aufgrund potenziell vorhandener hoher Grundwasserstände empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten einen Baugrunderkundungsauftrag zu geben. Zur weiteren Reduzierung von Niederschlagswasser-Abflüssen wird empfohlen, Tiefbeete, Baumgängen, Teiche, Speicher, etc. zu errichten.

- Barrierefreie Gestaltung Unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen wird eine barrierefreie Gestaltung der Wohngebäude empfohlen.

- Grenzabstände bei Bepflanzungen Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,5 m Abstand von der Grenze

- Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und teilwurzelnlose Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Versorgungsleitungen\*, herausgegeben von der Fachungsanstalt für Straßenbau und Verkehrsweesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

- Rückstaussicherung Kellerentwässerung Die Kellerentwässerung sowie alle unter der Rückstauebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einflüsse etc.) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es sind empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerentwässerung zu beachten (wasserdicke Ausführung).

- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Ausstritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsfähig.

- Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), das Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 1 für die stoffliche Emissionsbeurteilung (Nachweis der Mindestanforderungen) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Verpackung von Niederschlagswasser) zu beachten. Dem jeweiligen Bauherren wird aufgrund potenziell vorhandener hoher Grundwasserstände empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten einen Baugrunderkundungsauftrag zu geben. Zur weiteren Reduzierung von Niederschlagswasser-Abflüssen wird empfohlen, Tiefbeete, Baumgängen, Teiche, Speicher, etc. zu errichten.

- Barrierefreie Gestaltung Unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen wird eine barrierefreie Gestaltung der Wohngebäude empfohlen.

- Grenzabstände bei Bepflanzungen Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,5 m Abstand von der Grenze

- Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und teilwurzelnlose Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Versorgungsleitungen\*, herausgegeben von der Fachungsanstalt für Straßenbau und Verkehrsweesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

- Rückstaussicherung Kellerentwässerung Die Kellerentwässerung sowie alle unter der Rückstauebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einflüsse etc.) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es sind empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerentwässerung zu beachten (wasserdicke Ausführung).

- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Ausstritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsfähig.

- Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), das Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 1 für die stoffliche Emissionsbeurteilung (Nachweis der Mindestanforderungen) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Verpackung von Niederschlagswasser) zu beachten. Dem jeweiligen Bauherren wird aufgrund potenziell vorhandener hoher Grundwasserstände empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten einen Baugrunderkundungsauftrag zu geben. Zur weiteren Reduzierung von Niederschlagswasser-Abflüssen wird empfohlen, Tiefbeete, Baumgängen, Teiche, Speicher, etc. zu errichten.

- Barrierefreie Gestaltung Unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen wird eine barrierefreie Gestaltung der Wohngebäude empfohlen.

- Grenzabstände bei Bepflanzungen Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,5 m Abstand von der Grenze

- Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und teilwurzelnlose Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Versorgungsleitungen\*, herausgegeben von der Fachungsanstalt für Straßenbau und Verkehrsweesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

- Rückstaussicherung Kellerentwässerung Die Kellerentwässerung sowie alle unter der Rückstauebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einflüsse etc.) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es sind empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerentwässerung zu beachten (wasserdicke Ausführung).

- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Ausstritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsfähig.

- Denkmalpflege Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befriert die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Altlasten Im Altlastenkataster nach Art. 9 BayDSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverfälschungen eingetragen. Werden bei Gefährdungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bundesanstalt für Umwelt und Naturschutz unverzüglich zu informieren.

- Bergbauliche Relikte Sollten bei den Baumaßnahmen altbergaubliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu informieren.

- Immissionen durch die Landwirtschaft Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belastungen sind in der Regel harmlos.

- Immissionsschutzrechtliche Hinweise haustechnische Anlagen Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Sommerklima mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen (z. B. TA Lärm) reduziert in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 9. Juni 2017 (TA Lärm) unter Nr. 6.14 für ein allgemeines Wohngebiet nach der Tabelle der Immissionswerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachtlücke zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht befallenerfrei, i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionswertvorgabe und der befallenerfreien Geräuscharbeit obliegt dem jeweiligen Bauherren und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden. Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baustellen bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

- Immissionsschutzrechtliche Hinweise haustechnische Anlagen Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Sommerklima mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen (z. B. TA Lärm) reduziert in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 9. Juni 2017 (TA Lärm) unter Nr. 6.14 für ein allgemeines Wohngebiet nach der Tabelle der Immissionswerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachtlücke zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht befallenerfrei, i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionswertvorgabe und der befallenerfreien Geräuscharbeit obliegt dem jeweiligen Bauherren und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden. Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baustellen bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

- Immissionsschutzrechtliche Hinweise haustechnische Anlagen Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Sommerklima mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen (z. B. TA Lärm) reduziert in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 9. Juni 2017 (TA Lärm) unter Nr. 6.14 für ein allgemeines Wohngebiet nach der Tabelle der Immissionswerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachtlücke zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht befallenerfrei, i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionswertvorgabe und der befallenerfreien Geräuscharbeit obliegt dem jeweiligen Bauherren und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden. Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baustellen bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

- Immissionsschutzrechtliche Hinweise haustechnische Anlagen Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Sommerklima mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen (z. B. TA Lärm) reduziert in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 9. Juni 2017 (TA Lärm) unter Nr. 6.14 für ein allgemeines Wohngebiet nach der Tabelle der Immissionswerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachtlücke zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht befallenerfrei, i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionswertvorgabe und der befallenerfreien Geräuscharbeit obliegt dem jeweiligen Bauherren und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden. Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baustellen bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

- Immissionsschutzrechtliche Hinweise haustechnische Anlagen Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Sommerklima mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen (z. B. TA Lärm) reduziert in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 9. Juni 2017 (TA Lärm) unter Nr. 6.14 für ein allgemeines Wohngebiet nach der Tabelle der Immissionswerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachtlücke zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht befallenerfrei, i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein. Der Nachweis über die Einhaltung